



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 498853h

---

FIRMA

CC Real zwei GmbH

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

25.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 4811467e3983f4e1d6a5387ea43ebf7a

Mag., MBA MSc Markus Bodner, geb 16.06.1972

am 22.09.2025

Mag.(FH), MSc Markus Brugger, geb 01.09.1983

am 22.09.2025

Fabian Kaufmann, geb 14.05.1975

am 22.09.2025

## Auszug aus der Bilanz

	in EUR	Vorjahr in EUR
<b>AKTIVA</b>	<b>19.379.716,17</b>	<b>18.465.630,46</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.559.511,95</b>	<b>2.559.011,95</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2.559.511,95</b>	<b>2.559.011,95</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>16.820.204,22</b>	<b>15.906.618,51</b>
<b>Vorräte</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>16.804.153,29</b>	<b>15.789.406,59</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<b>16.804.153,29</b>	<b>15.789.406,59</b>
<b>Wertpapiere und Anteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>16.050,93</b>	<b>117.211,92</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>19.379.716,17</b>	<b>18.465.630,46</b>
<b>Negatives Eigenkapital</b>	<b>-393.479,45</b>	<b>-298.334,71</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>17.500,00</b>	<b>17.500,00</b>
<i>Stammkapital</i>	<b>35.000,00</b>	<b>35.000,00</b>
<i>sonstige nicht eingeforderte ausstehende Einlagen</i>	<b>-17.500,00</b>	<b>-17.500,00</b>
<i>davon eingezahlt</i>	<b>17.500,00</b>	<b>17.500,00</b>
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>104.375,70</b>	<b>104.375,70</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-528.606,41</b>	<b>-433.461,67</b>
<i>davon Verlustvortrag</i>	<b>-433.461,67</b>	<b>-707.408,09</b>
<b>Sozietäres Genussrechtskapital</b>	<b>13.251,26</b>	<b>13.251,26</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>5.676,00</b>	<b>8.392,00</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>19.767.519,62</b>	<b>18.755.573,17</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>19.767.481,82</b>	<b>18.652.076,67</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## offenzulegender Anhang

---

### **Bei Ausweis eines "negativen Eigenkapitals": Erläuterung, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vorliegt (§ 225 Abs.1 UGB):**

#### *Negatives Eigenkapital*

*Die Geschäftsleitung der Gesellschaft nimmt zur Frage, ob eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes vorliegt, wie folgt Stellung:*

*Die Gesellschaft weist nachrangige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 18.034.931,12 (Vorjahr: kEUR 17.195) aus, welche für Zwecke einer rechnerischen Überschuldungsermittlung nicht einzubeziehen sind (§ 67 Abs. 3 IO).*

*Zur Erläuterung des obligationenähnlichen und sozietären Genussrechtskapital wird auf Kapitel Verbindlichkeiten verwiesen.*

*Es wurde eine positive Fortbestandsprognose erstellt, die die Lebensfähigkeit des Unternehmens dokumentiert.*

*Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts liegt demnach nicht vor.*

### **Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 237 Abs 1 Z 1 UGB):**

#### *1. Allgemeines*

*Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuchs in der geltenden Fassung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.*

*Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.*

#### *2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*

*Der Jahresabschluss wurde nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt, um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln.*

*Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.*

*Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und die Fortführung des Unternehmens unterstellt.*

*Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden berücksichtigt.*

*Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres wurden unabhängig vom Zeitpunkt der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt.*

*Die Eröffnungsbilanz entspricht der Schlussbilanz des vorhergehenden Geschäftsjahres.*

*Die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden auch bei der Aufstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.*

#### *Anlagevermögen*

*Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag (Niederstwertprinzip) bewertet.*

#### *Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände*

*Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag angesetzt.*

*Wertberichtigungen waren keine erforderlich.*

#### *Rückstellungen*

*In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.*

#### *Verbindlichkeiten*

*Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag gem. § 211 (1) UGB angesetzt.*

### **Jeweils zusammengefasst für alle Posten der Verbindlichkeiten (§ 237 Abs. 1 Z 5 UGB):**

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

EUR 18.034.931,12

Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, für die dingliche Sicherheiten bestellt sind:

EUR 0,00

Art und Form dieser Sicherheiten:

---

**Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer/innen während des Geschäftsjahrs (§ 237 Abs. 1 Z 6 UGB):**

0

**Anlagenspiegel**

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.559.011,95</b>	<b>500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.559.511,95</b>	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2.559.011,95</b>	<b>500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.559.511,95</b>	

**Anlagenspiegel**

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Anlagenspiegel**

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2.559.011,95</b>	<b>2.559.511,95</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2.559.011,95</b>	<b>2.559.511,95</b>

**Verbindlichkeitspiegel**

Teil 1

in EUR

	Gesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>19.767.519,62</b>	<b>37,80</b>	<b>1.732.550,70</b>	<b>18.034.931,12</b>

**Verbindlichkeitspiegel**

Teil 2

in EUR

	dinglich gesicherter Betrag	Art und Form der Sicherung	passive Antizipationen
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>